



INFORME TÉCNICO ARQUITECTÓNICO STHV-DMGT-AH-A-2021-085  
PROYECTO DEFINITIVO DE REHABILITACIÓN  
“ECO MUSEO BIBLIOTECA”

En atención al Oficio Nro. STHV-2021-2838-E, ingresado a esta Secretaría con fecha 09 de septiembre de 2021, mediante el cual el Arq. Juan Francisco Cazorla, en calidad de profesional encargado del proyecto en el predio N°1782, solicita la revisión del proyecto definitivo de rehabilitación denominado “ECO MUSEO BIBLIOTECA”, al respecto se emite el siguiente informe técnico:

**1. ANTECEDENTES:**

- 1.1. El proyecto definitivo de rehabilitación denominado “ECO MUSEO BIBLIOTECA”, se desarrolla en el lote con predio N°1782 y clave catastral N° 10001 31 005, ubicado en las calles Manabí y Vargas, barrio San Juan, parroquia San Juan, propiedad de: MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO, según consta en el Sistema Urbano de Información Metropolitana, de acuerdo al Informe de Regulación Metropolitana (IRM) de consulta.
- 1.2. En el apartado observaciones y afectaciones del Informe de Regulación Metropolitana (IRM), constan las observaciones que se describen a continuación:

| Observación |  |
|-------------|--|
|             | Predio dentro del inventario de Patrimonio Cultural Nacional de acuerdo a la Resolución 114-DE-INPC-2020 de fecha 28 de diciembre de 2020. Para cualquier intervención acercarse a la STHV para contar con la asesoría respectiva. |

- 1.3. El predio se encuentra dentro del Inventario Nacional de acuerdo a la Declaratoria de Quito como Patrimonio Cultural de la Nación de 1984 y cuyos listados de inventario fueron validados mediante resolución No. 114-DE-INPC-2020 de 28 de diciembre de 2020, emitida por el Instituto Nacional de Patrimonio Cultural (INPC). Cuenta con catalogación de protección: **parcial**, según Ficha de Inventario Patrimonial del INPC con Código: IBI-IBI-17-01-03-000-000064.
- 1.4. El predio cuenta con la siguiente zonificación: H2 (D203H-70), con los siguientes retiros: posterior 3m. y entre bloques 6m. según consta en el Sistema Urbano de Información Metropolitana, de acuerdo al Informe de Regulación Metropolitana (IRM) de consulta.
- 1.5. Con Oficio Nro. STHV-DMGT-2021-1884-O de fecha 17 de mayo de 2021 y Oficio Nro. STHV-DMGT-2021-3504-O de fecha 06 de septiembre de 2021, esta Secretaría emite observaciones a para conocimiento y aplicación en el proyecto a desarrollarse en el predio N°1782.
- 1.6. Con fecha 10 de septiembre de 2021, esta Secretaría brindó asesoría técnica correspondiente al proyecto en el predio N°1782.

## 2. SUSTENTO NORMATIVO:

### Código Municipal. Ordenanza Metropolitana N°001, Tomo VIII y IX.

- Libro IV. De las Áreas Históricas y Patrimonio, Artículo 3384.- Intervenciones de rehabilitación.
- Anexo: Mapa N°2. Parroquia Centro Histórico.
- Anexo Reglas Técnicas De Arquitectura y Urbanismo.
- Anexo Reglas Técnicas para la presentación de planos dentro de los procedimientos administrativos de habilitación del suelo y edificación.
- Resolución STHV-RT-N°-009-2014. Instrucciones administrativas y flujos de procedimiento específicos para otorgar la LMU de edificación de los proyectos arquitectónicos a realizarse en lotes que formen parte del inventario de bienes inmuebles patrimoniales, así como los ubicados en las Áreas Históricas del DMQ.

## 3. PROPUESTA ARQUITECTÓNICA:

### 3.1 Emplazamiento

El lote de terreno de forma rectangular irregular se encuentra emplazado en las esquinas de las calles Manabí y Vargas tal y como se indica en el gráfico a continuación.



Imagen 1. Ubicación  
Fuente: SIREC-Q, 2021.

En cuanto a la morfología del área de estudio, la forma de manzana predominante es regular con forma de damero adaptada a la topografía del lugar.



Imagen 2. Morfología de manzanas  
Fuente: SIREC-Q, 2021.

### 3.2 El Entorno

Conforme se puede observar en las siguientes imágenes, el inmueble a intervenir, se encuentra en un tramo de manzana de características homogéneas, respecto a la altura las edificaciones contiguas mantienen 3 pisos en su mayoría, prevalecen semejantes materiales y tipologías constructivas, los vanos de puertas y ventanas comparten ritmo en la composición de la fachada urbana, así como las texturas y remates de fachada, elementos ornamentales y quinta fachada.

En el frente hacia la calle Vargas, existe un edificio con estructura de hormigón armado que rompe con la característica homogénea, muestra de otra temporalidad y época constructiva.

Se encuentra cercano a equipamientos de ciudad como el “Teatro Sucre”, “Teatro Variedades Ernesto Albán”, “Plaza del Teatro”; se encuentra próximo a las paradas del BRT, de la ciudad como el Trole, Ecovía, y próximamente el Metro de Quito.



Imagen 3. Quinta Fachada inmueble sobre la esquina de las calles Manabí y Vargas.  
Fuente: Memoria Histórica, 2021.



Imagen 3. Fachada del inmueble sobre la esquina de las calles Manabí y Vargas.  
Fuente: MDMQ, 2021.



Imagen 4. Fachada del inmueble conformación original del inmueble.  
Fuente: Memoria Histórica, 2021.



Imagen 5. Fachada de edificación hacia la calle Manabí.  
Fuente: Memoria Histórica, 2021.

### 3.3 El proyecto

#### Programa arquitectónico:

- El Programa Arquitectónico, está desarrollado con la propuesta de satisfacer un uso de cultura, con la implementación de biblioteca, usos administrativos, centro de educación inclusiva y profesional.
- La dinámica de trabajo y relaciones directas e indirectas guardan relaciones espaciales entre espacios de uso frecuente y de uso regular.
- El programa arquitectónico está conformado según la siguiente disposición:  
**PLANTA BAJA:** Cafetería, auditorio, sala de control, sala de estudio, s.s.h.h. mujeres, punto de control, acceso, elevador, s.s.h.h. hombres, sala de estudio central, sala de estar o, sala de estar e, área de estudio.  
**PRIMERA PLANTA ALTA:** Sala de exposiciones NE, sala de exposiciones E, sala de estudios SE, Sala de estudios SO, SSHH mujeres, octágono puente, área de estudio o, área de estudio e, elevador, balcones, área de estudio.  
**SEGUNDA PLANTA ALTA:** 5 oficinas, SSHH Hombres, octágono puente, bodega, puente estantería de libros, elevador.  
El proyecto tiene (2) accesos peatonales. El acceso principal que se encuentra ubicado sobre la calle Manabí, el acceso peatonal secundario que se encuentra sobre en la esquina de las calles Manabí y Vargas; no presenta acceso vehicular.
- El proyecto se desarrolla en los siguientes niveles: Planta Baja N+-0.00, Primera Planta Alta N+ 3.67, Segunda Planta Alta N+7.67, Planta de Cubiertas N+12.29.
- El área bruta total de construcción es de 1238.21 m<sup>2</sup> de acuerdo a la sumatoria del área de construcción total y área no computable total, que se indican en el plano A27.
- El COS TOTAL propuesto es de 271 % y el COS total del IRM es 210%.
- El COS en planta baja propuesto es de 100 % y el COS en planta baja del IRM es 70%.

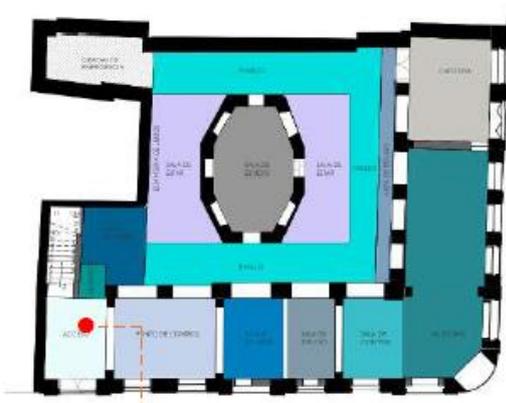


Imagen 6. Zonificación propuesta planta baja  
Fuente: Memoria Arquitectónica, 2021.

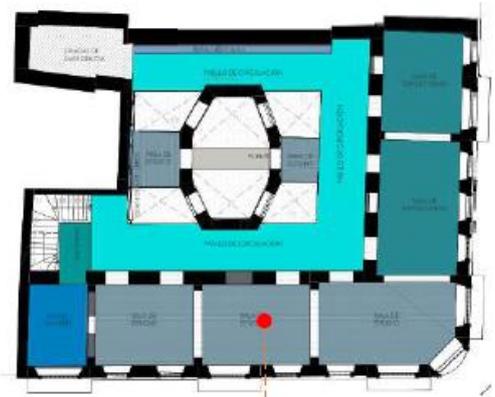


Imagen 7. Zonificación propuesta primera planta alta  
Fuente: Memoria Arquitectónica, 2021.  
21.

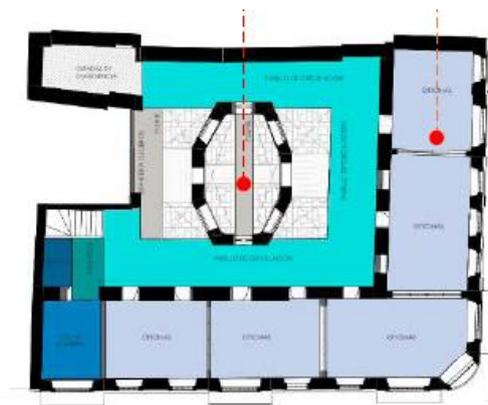


Imagen 8. Zonificación propuesta segunda planta alta  
Fuente: Memoria Arquitectónica, 2021.

### **Forma de ocupación del predio:**

- Con respecto a la forma de ocupación del predio N°1782, el Informe de Regulación Metropolitana (IRM), la forma de ocupación del suelo es (H): Áreas Históricas.
- El predio cuenta con dos frentes, y de acuerdo con lo que su zonificación le permite, la edificación propuesta se levanta a línea de fábrica hacia las calles Manabí y Vargas. Es adosada en todas sus colindancias.
- Debido a que el diseño arquitectónico responde a una tipología de implantación original, razón por la cual la implantación del proyecto no cumple con los retiros obligatorios según la zonificación asignada.

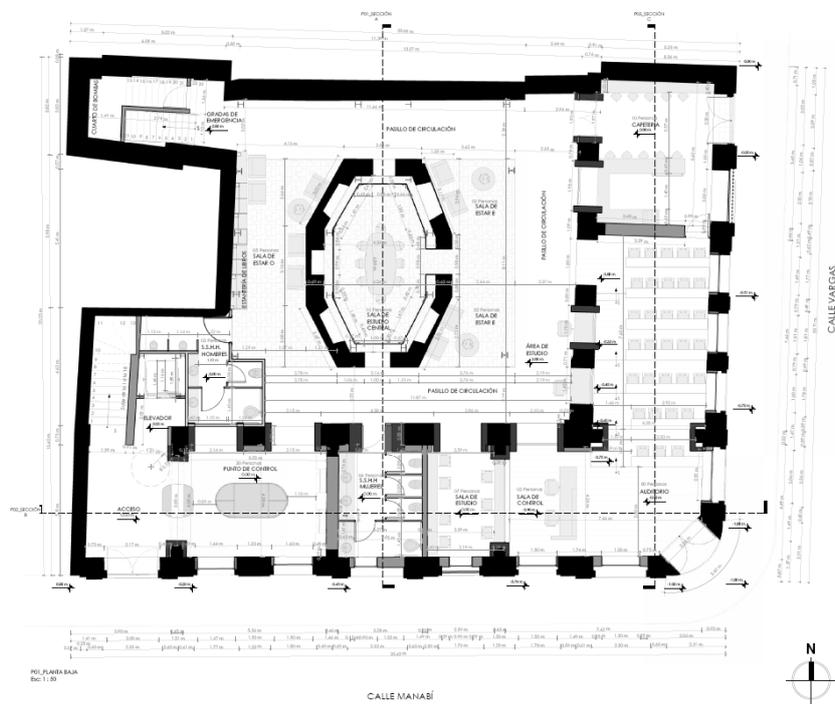


Imagen 9. Forma de Ocupación del Suelo.  
Fuente: Memoria Arquitectónica, 2021.

### Composición Formal:

- El volumen en su composición es de un solo cuerpo implantado en las esquinas de las calles Manabí y Vargas.
- El proyecto de rehabilitación tiene previsto acoger uso equipamiento cultural.
- El tipo de cubierta es inclinada tradicional, recubierta con teja de barro. La propuesta plantea la incorporación de un domo transparente como un elemento que se adiciona a la composición de la quinta fachada del tramo en el que se inscribe el proyecto, misma que aporta características de confort térmico e iluminación.
- La propuesta de rehabilitación plantea la liberación de algunos elementos en las plantas para adaptarse a los nuevos usos, tal y como son elementos añadidos que no aportan a la composición formal.
- La propuesta volumétrica de fachadas recupera el color blanco original de la edificación, sin alteraciones mayores en la composición formal, restaura elementos interiores de latón policromado dispuesto en diversas áreas del edificio.
- Se plantea retirar el revestimiento del elemento ortogonal que se encuentra en el centro de la composición para dejar el material expuesto como notoriedad de un elemento añadido con valor.



Imagen 10. Composición formal fachada existente.  
Fuente: Memoria Arquitectónica, 2021.



Imagen 11. Estructura de domo en cubierta.  
Fuente: Memoria Arquitectónica, 2021.

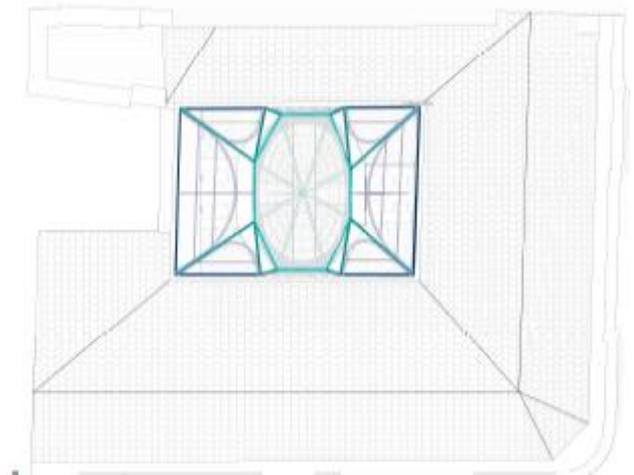


Imagen 12. Propuesta de quinta fachada  
Fuente: Memoria Arquitectónica, 2021.

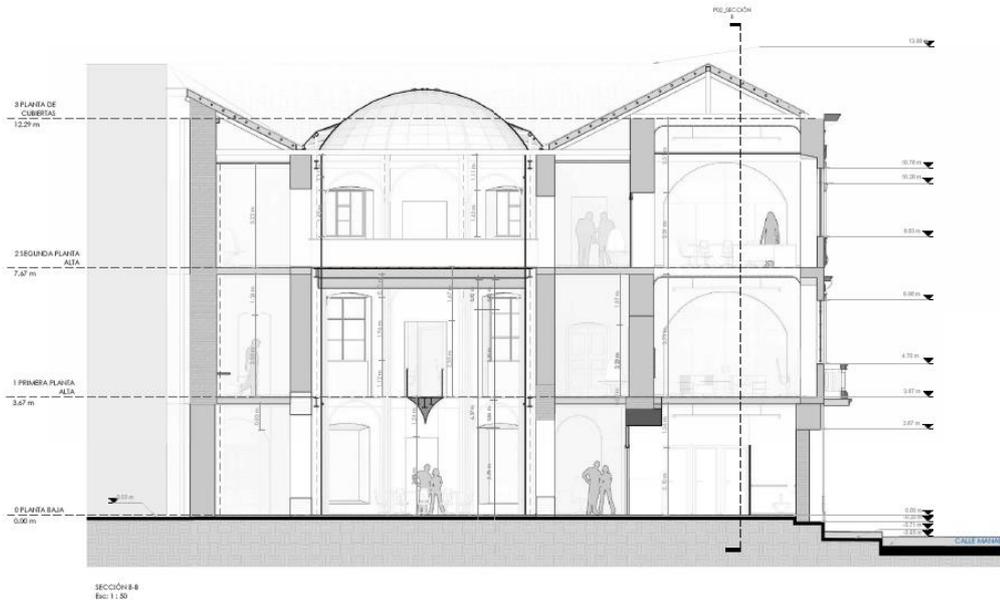


Imagen 13. Corte- Detalle Domo.  
Fuente: Memoria Arquitectónica, 2021.

### Composición Funcional:

- El proyecto pretende implantar un equipamiento de uso cultural con uso de biblioteca.
- La circulación horizontal y vertical se ubica estratégicamente para diferenciar las áreas públicas de las privadas, según las necesidades del programa arquitectónico.
- El acceso peatonal se da a través de (2) accesos peatonales, no tiene acceso vehicular.
- Se incorporan elementos de accesibilidad universal como un elevador, que permite la circulación vertical inclusiva.
- La propuesta de rehabilitación plantea de manera general las siguientes intervenciones: liberación de elementos originales de valor, liberación de elementos añadidos, conservación de añadidos con valor, diferenciación de elementos añadidos, recuperación de elementos compositivos, refuerzo estructural autónomo, demolición parcial de elementos, aplicación de criterios bioclimáticos.

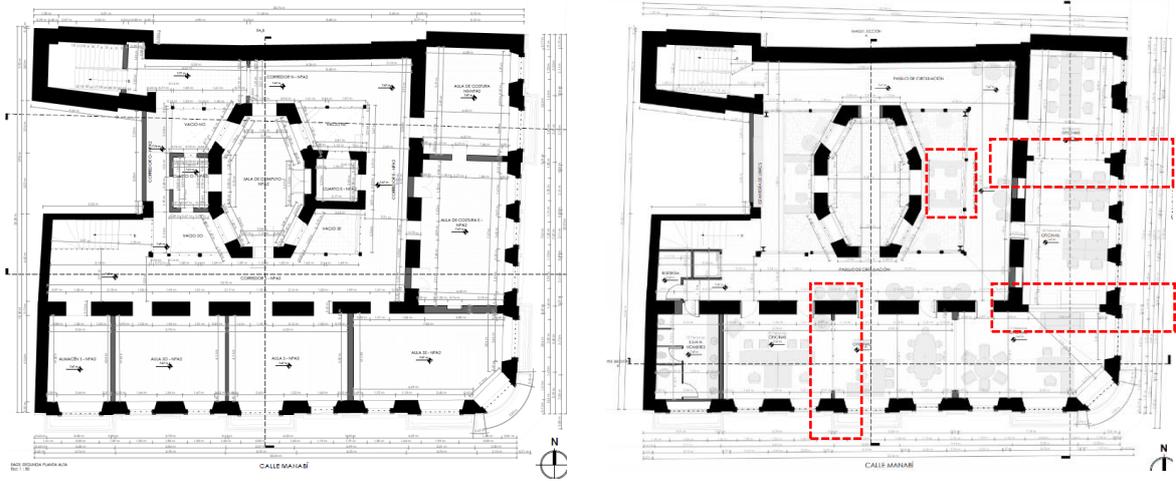


Imagen 14. Comparativa- Estado Actual- Propuesta  
Fuente: Memoria Arquitectónica, 2021.

### Materialidad

La edificación presenta el siguiente sistema constructivo.

- Zócalo de piedra
- Estructura portante de adobe y ladrillo.
- Estructura de cubierta de madera, recubierta con teja
- Estructura de domo independiente.

### 4. CRITERIO TÉCNICO

Una vez revisado que la propuesta arquitectónica (documentación, memorias técnicas y planos) cumplen con la normativa y reglas técnicas vigentes, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda emite **INFORME TÉCNICO FAVORABLE DE ARQUITECTURA**, al proyecto definitivo de rehabilitación denominado “ECO MUSEO BIBLIOTECA” en el predio N°1782.

| ACCIÓN       | RESPONSABLE | SIGLA UNIDAD | FECHA    | FIRMA |
|--------------|-------------|--------------|----------|-------|
| Elaboración: | F.Vásquez   | U.A.H.       | 20210927 |       |
| Revisión:    | V.Figueroa  | U.A.H.       | 20210927 |       |